

dise : « Regardez, ils ont pris un virement sérieux en 2007 et voici le résultat. Et c'est tenable dans 20-50 ans, 100 ans. » C'est ça qui est important.

505

LA PRÉSIDENTE :

Merci. Merci beaucoup, Monsieur Labelle. Alors vous pouvez remettre vos documents à madame Uwimana s'il vous plaît. J'inviterais maintenant monsieur D'Alessandro, s'il vous plaît.
Bonsoir, Monsieur!

510

M. JIM D'ALESSANDRO :

Bonsoir! Good evening!

515

LA PRÉSIDENTE :

Good evening!

520

M. JIM D'ALESSANDRO :

Merci, Madame la présidente. Good evening! Nous venons, nous sommes présents ici comme – je suis présent ici comme résident de Pierrefonds, Pierrefonds Centre. Parce que suite à cet exercice, je remarque qu'on a déjà séparé Pierrefonds en trois zones : zone ouest, zone centre et zone est. C'est très malheureux, c'est toutes les mêmes taxes qui vont dans l'arrondissement de Pierrefonds. On n'a jamais eu un bout de papier de n'importe qui de la Ville nous informant de Cap Nature. C'est un commentaire que je trouve déplorable parce que la moitié du temps, je passe dans le nord, caché dans la forêt verte que j'aime, mais j'adore la ville aussi, et je peux vous dire que le maire et tous les élus, tous les mois, on reçoit un communiqué électronique et papier de qu'est-ce qui se passe autour de nous. Alors je voulais être certain que ça ne change pas.

525

530

535 Alors le grand projet Pierrefonds. Moi, mon inquiétude est je suis ici depuis 84 à
Pierrefonds. Je suis né sur l'île de Montréal, j'ai voyagé quatre continents, j'en ai exécuté des
projets d'envergure de 500 millions \$ US, 40 millions \$, *whatever*, des projets industriels,
commerciaux, etc., Maintenant je vois qu'on est 70 000 personnes et on veut s'en aller vers
90 000 personnes ou je ne sais pas, c'est peut-être 80 000 personnes, j'ai aucune idée. Mais si
c'est 5 000 résidences, je prends X 3, parce qu'il peut avoir des familles de deux, des familles de
quatre. Je prends une moyenne, on est rendu presque 90 000. Alors c'est un gros souci que j'ai.
540 Comment sommes-nous capables d'accepter du monde ici?

545 D'après moi, je ne savais pas que les fonds pour faire un OCPM ainsi que pour cette
étude étaient inclus dans le budget quand les élus se sont présentés en 2003, comme que je ne
savais pas que la librairie de 22 millions \$ pour une bâtisse quand aujourd'hui, tout est
numérique, c'est un péché. On aurait pu garder notre librairie et la mettre numérique et donner
du wifi à tous les enfants du secteur pour les éduquer.

550 Et maintenant, la Ville parle d'une piscine intérieure dans huit ans. Comme ingénieur,
directeur de projet, un estimé aujourd'hui ne vaut pas une cenne dans huit ans. Ça n'a pas
d'allure de dépenser des fonds à la Ville pour ces raisons, pour ces objectifs-là.

555 C'est les contribuables qui doivent fournir le financement de ces investissements. On
s'est fait dire cette année qu'on a sauvé 60 millions \$ dans notre budget mais on a augmenté la
dette de 500 millions \$. C'est tout le temps nos taxes qui doivent payer les hypothèques et les
dépenses journalières. Une maison, une ville, c'est la même chose.

560 On retourne de plus en plus vers l'ère de Drapeau quand on a fait des infrastructures
immenses. On a payé pour le stade olympique jusqu'à récemment. Grâce à la taxe du tabac, on
a réussi à passer à travers. On devrait vraiment mettre nos efforts sur l'infrastructure qui est en
train de se désintégrer autour de nous à Pierrefonds. Et cette année, on l'a vu.

565 Je peux vous dire que la politique municipale, c'est vraiment local. J'ai eu une expérience personnelle que je vais partager en trois petites photos. C'est grâce au maire Beis et mon conseiller que j'ai réussi à reconstruire d'une perte totale le 30 janvier 2012 à 1 h 8 du matin quand le chien s'est mis à japper, il nous a sauvé la vie. On a tout perdu et ça a été l'enfer. J'ai eu cinq ans d'expérience avec pas seulement les élus mais tous les niveaux ici à Pierrefonds. J'en ai appris des choses, des architectes qui voulaient me charger 50-46 000 \$ pour des plans et je ne comprenais pas pourquoi, pour quelque chose de 3 000 \$. Mais aujourd'hui, j'ai bien compris.

570 Alors le message que j'envoie aux inondés sinistrés : soyez très vigilants avec les inspecteurs, les cols blancs du secteur de Pierrefonds parce que Pierrefonds s'est tout le temps pété les bretelles qu'on est le seul arrondissement où est-ce qu'on a nos inspecteurs qui font tous du bon travail. Moi, j'ai travaillé sur des projets à Hochelaga et je n'ai rien que du positif à donner. Mes investisseurs, les contracteurs, les personnes qui ont les sous pour les bâtisses n'arrivaient pas qu'on respectait les normes et on continuait. Alors la politique, pour les victimes sinistrées, soyez très, très attentifs. Et j'ai mal, ça me fait mal parce que ma sœur fait partie, elle a été inondée et son mari est à l'hôpital en état critique. On ne sait pas s'il va être avec nous la semaine prochaine ou pas.

580 Concernant l'OCPM et toutes les mesures que vous avez faites ici, il y a un point dans vos douze principes que je n'ai pas compris. Est-ce qu'on parle de 5 500 résidences ou on parle – habitations, quand je dis « résidences », appartements ou condos, etc. – ou 7 000 ? C'est quelque chose que j'ai eu de la misère avec.

585 Jusqu'à date, vous faites un travail. Vous me demandez pour une opinion. Moi, quand je dois préparer un rapport pour mes clients qui peuvent prendre une opinion, je dois aller chercher des experts dans tous les domaines pour être certain que *all the bases are covered*. Je n'ai aucune idée. *The bases are not covered*. Je ne peux pas donner une opinion aujourd'hui. 590 L'impact social, l'impact économique, la croissance de la Ville. Une courbe de 70 000 à 85 ou 90 ou *whatever*, ça va causer, ça va bouleverser beaucoup de choses à Pierrefonds.

595 Pierrefonds est déjà un dortoir. On est reconnu, j'ai des amis à Pierrefonds, à Dollard, à
Pointe-Claire, Sainte-Anne, on est reconnu comme le dortoir. On n'a pas de secteur industriel, on
a très peu d'éducation – finalement on a eu un cégep, je l'applaudis, un bon signe – la recherche
et développement, il n'y en a pas gros, on n'a pas de parc industriel, pas de parc de technologie,
on est un dortoir. On est ici pour dormir et prendre le train *to go downtown*. Moi, je demeure à un
kilomètre de Pierrefonds-Roxboro, c'est une vraie beauté. 17 minutes. Maintenant, c'est rendu à
600 22 minutes à cause du trafic et la congestion. Mais quand même, 22 minutes au centre-ville, je
ne suis pas capable de le faire en auto, croyez-moi.

605 Alors le prochain point est le grand boulevard. Moi, je suis venu ici, vous avez bien parlé,
vous avez parlé de toute beauté sur le grand boulevard. Mais le grand boulevard, la vérité, la
raison que je suis venu à Pierrefonds en 84, c'est parce que je savais qu'en 79, quand la
couronne nord, la 440 était déjà arrivée à la 13, la prochaine étape était de la 13 au pont de l'Île-
aux-Tourtes, c'était la couronne nord. Ils se sont battus pendant 30 ans pour avoir la couronne
sud. La couronne nord, on l'avait en 1998. Si le monde élu à cette époque n'avait pas bloqué à
610 l'Île-Bizard parce que c'est là que les élus demeuraient et ne voulaient pas voir une
superstructure passer trop près d'eux, mais la couronne nord aurait sauvé énormément de vie,
aurait augmenté la vie de la Métropolitaine et de la Trans-Canada, aurait coupé la pollution et
aurait fait son objectif.

615 Aujourd'hui, je grand boulevard, quand vous me dites que vous allez amener du monde
facilement à la 40, la 40 est *jammée* déjà vers le centre-ville. La 40 vers Toronto, ça se fait bien.
Je travaille la plupart du temps en Ontario parce que ça me prend moins de temps des fois de
me rendre à Kingston que ça me prend de me rendre au centre-ville. *Forget about Montréal*.
C'est pitoyable. Vous avez fait tellement de projets infrastructures en même temps, le pont
Champlain, l'intersection de la 20 et la 15, tout est bloqué. Les petites rues sont bloquées. Il n'y a
plus d'accès. Je suis né à côté du parc Jarry. Le trafic pour me rendre ici aux raffineries, le côté
620 est, je dois passer par Laval et prendre le pont payant. Sinon c'est trop difficile.

625 Alors la vérité doit être dite du grand boulevard. Et je fais un même petit point que d'autres peut-être vous ont déjà fait, mais à Pierrefonds, on a beaucoup d'infrastructures qui ne sont pas utilisées à leur pleine capacité. Si les entrepreneurs veulent vraiment bâtir et agrandir, faisons comme en Europe. En Europe, chaque station de train, c'est une bâtisse, une grosse belle structure avec des logements, avec des bureaux, avec du multiparking. Tout est concentré pour pousser, encourager tout le monde à aller vers le train. Ici, on veut amener du monde dans des champs pour aller au centre-ville où ce que la *business* doit se faire. Alors on pourrait bâtir des belles tours, on pourrait faire...

630 Il y a tellement d'autres terrains dans la Ville de Pierrefonds qui ne sont pas utilisés. Alors les écoles sont là, les garderies sont là, l'infrastructure est déjà là. Il faut mettre quatre belles grosses tours sur la station Roxboro, ça serait comme en Europe. Je voyageais deux, trois fois par semaine vers l'Allemagne, l'Autriche, la France. Le train à grande vitesse, le TGV, on voyage tous comme ça. oui, quelques fois je louais une auto parce que les vitesses en Allemagne, c'est ouvert, mais la plupart du temps, on l'utilisait.

640 Quand je suis venu le 4 avril, je me souviens de la présentation des trois hommes de science, le biologiste, le monsieur Ducks Unlimited et l'autre. Je les ai écoutés, j'ai fait de la recherche et tout. Je vais vous dire qu'ils m'ont ouvert les yeux : ils ont dit : « On a un espace vert immense dans l'Ouest de l'île. Une fois et demie la grandeur du parc du Mont-Saint-Bruno. »

645 Gardons-le comme un parc. Donner ce territoire à être géré qui est un territoire difficile, donnez-le à la Sépaq. Faisons un parc provincial dans la Ville de Montréal où ce que les enfants auront accès, tout le monde aurait accès. Il y aurait un petit peu de revenus, ça va créer quelques emplois et ça va gérer l'espace comme un des trois poumons de Montréal : le Mont-Royal, le Saint-Bruno et l'Ouest de l'île.

650 C'est la conclusion que j'ai faite ce soir-là quand j'ai écouté *the three science guys*. Ils ne m'ont pas convaincu avec *Ducks Unlimited* et 40 chevreuils. Des chevreuils dans le nord, combien de matins je les évite par miracle. On en a des chevreuils. C'est vrai qu'il y a d'autres espèces dans la zone Cap Nature mais des chevreuils, on en a assez.

655 Le ministère du Développement. Je veux simplement dire qu'aujourd'hui, le ministère du Développement est en train de finaliser pour des projets immobiliers en milieux humides. Le document sera fini sous le ministre David Heurtel, il devrait être fini le 24 avril 2018. La majorité de la loi est déjà en force. Cette section de la loi dans les zones humides va être finie le 24 avril. Ce sera des nouvelles normes que tout le monde devra respecter. Aussi si un agent immobilier ou un entrepreneur a déjà son contrat pour bâtir, il va être obligé. Alors c'est mieux qu'il le sache
660 où est-ce qu'il s'en va et pas que ce soit un vice caché. Je m'excuse de la façon que je le présente mais ça pourrait être vu comme un *hidden flaw*.

J'ai parlé avec madame Amélie Drolet au bureau du ministère du Développement de Montréal local, je travaille dans ce domaine-là, alors j'engage des experts, je dois savoir qu'est-
665 ce que mes experts doivent me donner, que je peux donner aux personnes qui vont investir des millions de dollars pour être capable de bien faire les choses.

Alors ma question est : *What's the rush?* Pourquoi qu'on sort tellement... On ne devrait pas attendre les nouvelles normes pour être certain qu'on s'en va dans une direction où ce que
670 tout va être du bon sens?

Alors vous m'avez demandé mon opinion, oui, non. *Yes, no*. Je n'ai pas assez de données pertinentes. Il y a quelqu'un qui m'a présenté un rapport de 1992 qui existait. J'ai regardé ça. Les bassins de rétention de Kirkland qui s'en vont dans le ruisseau je ne sais pas
675 quoi dans l'ouest de l'île, j'oublie son nom, ils n'étaient même pas construits.

680 Les données là-dedans aujourd'hui ne sont plus valables. Vos trois science *guys* ont dit
qu'ils ont fait une étude en 2008. *Water Monitoring*, ça se fait, on *monitore* les eaux à chaque 25
mètres carrés pour voir la qualité de l'eau, les niveaux d'eau, pour voir la nappe phréatique
comment qu'elle travaille. Ça aurait été fantastique cette année d'avoir ces données disponibles
parce qu'on s'est fait inonder en record, on a tellement de pauvre monde qui souffre comme j'ai
souffert pendant cinq années de temps pour me reconstruire après que j'ai eu une perte totale,
685 alors je les comprends.

Aujourd'hui, si j'étais pour vous dire qu'est-ce qu'on va faire, gardez-le comme un parc
parce que je n'ai pas assez de...pour vous dire que j'ai des datas sociaux, économiques, est-ce
qu'on a a *Technical Economic Faisability Study* pour amener du *business* vers l'Ouest de l'île?
690 Vous vous souvenez à l'époque de 2008, c'était le pharmaceutique. Kirkland a eu une explosion
massive. Sur la 40, vous avez vu les *Bayer* et les *Pfizer* et tout ça. Ça, ça a été la croissance de
Kirkland.

Alors je ne peux pas vraiment vous dire... Si je dois vous donner une opinion, je dois
695 dire : *Insufficient Data*. Non. Malheureusement, c'est là que je suis parce que je n'ai pas assez de
données dans mes mains pour manipuler. Merci de m'avoir entendu.

LA PRÉSIDENTE :

700 Merci beaucoup, Monsieur D'Alessandro. Peut-être avant qu'on vous pose des
questions, je voudrais juste faire une petite clarification sur le rôle de l'Office. Parce que peut-être
que c'était une maladresse de rédaction mais l'Office consulte pour la Ville sur un projet préparé
par la Ville. Alors ce projet-là, ce n'est pas le projet de l'Office. On consulte sur un projet de la
Ville et de l'arrondissement. Je voulais juste clarifier ça. Alors des questions?

705

Mme NADJA RAPHAËL, commissaire :

Vous parlez du manque de données pour déterminer la viabilité du projet. Quel type de données vous seraient utiles?

710

M. JIM D'ALESSANDRO :

Face 1, Face 2, environmental study, environmental impact study with water monitoring, underground water currents that would include Isometric drawings, three dimensional drawings, with data over 6 to 8 years of water data, water quality, soil quality, what's the soil strength. Can we build without piling? Do we need to build like in the up north when we have falls for floods? Do we need to build homes now 9 feet above the natural level? Do we have all theses datas? If we would have been gathering data, today we would be able to take a much better scientific decision.

715

720

Mme NADJA RAPHAËL, commissaire :

Merci.

725

M. JIM D'ALESSANDRO :

I can tell you, when the minister of the Environment asks you when you go and you want to close a plant and your plant has some contamination in the soil, le ministère du Québec is the most difficult, the most demanding department in the 50 states and in the 12 provinces now – we used to be 10. We have the most exceeding high level demands imposed on the owners. And the owner that owns the land today, if he sells that land and there are hidden contaminants, guess what? He is liable for the next 10 years on that land or 5 years depending on the severity.

730

735 So, we need to act in a very responsible manner. We are going to put children in Cap Nature, we have to make sure that those homes don't get flooded, that they don't sink, that they don't become unstable and that the water quality and all the contaminants that come from the Ottawa river have been carefully analyzed and do not seep into the ground which will seep into the house, which make cause radon gases to come in. Those are all possibilities. Those are all possibilities.

740 What about the social's impact? You're going to move 7 000 families there, you're going to build new schools, you're going to build... What about all the other infrastructures that's not being used in Pierrefonds? I'm not talking about anything else but Pierrefonds. We have a lot of available space, those are proven grounds. We have history, businesses are there, we can help them out by extending their viability. And there is a train, that brings you to McGill, Mike, where I graduated. So, I mean, there is a lot of good things on the West Island.

750 Je suis venu ici à cause de la 440. Quand je suis revenu de l'Afrique du Sud, ma femme m'a dit : « On achète une maison. - J'ai dit : On ne l'achète pas dans l'est, on ne l'achète pas au centre-ville, je veux l'acheter pas loin de l'aéroport. » Et je le savais que l'aéroport s'en allait de Dorval, il s'en allait dans le nord à Mirabel et on voyait la couronne, on avait... tout était supposé de s'enligner comme il faut. C'était un rêve, mais on a le droit de rêver quand même.

755 **LA PRÉSIDENTE :**

Merci beaucoup, Monsieur D'Alessandro.

M. JIM D'ALESSANDRO :

760 Merci.